

OTTO Immobilien Investment-Analyse: Büroimmobilien trotzen dem Trend

- Transaktionen in Wohn- und Logistik-Segmenten schwächeln, Büroimmobilien ziehen an
- Heimische Investoren und Anpassung an gestiegene Renditeanforderungen prägen Markt

2023 hat sich das Transaktionsvolumen auf dem österreichischen Immobilienmarkt deutlich verändert. Das Gesamtvolumen sank aufgrund höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditeanforderungen auf 2,8 Mrd. Euro, was einem Rückgang von rund 30 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Büro- und Handelsimmobilien verzeichneten jedoch trotz des allgemeinen Abwärtstrends Zuwächse, wie der aktuelle Investment-Marktbericht von OTTO Immobilien zeigt. *„Die Resilienz und Attraktivität des Bürosegments im Jahr 2023 signalisiert eine offensichtliche Anpassung an die neuen Marktgegebenheiten“*, sagt Geschäftsführer Eugen Otto.

Büroimmobilien: Spitzenreiter trotz Marktanpassungen

Durch einige großvolumige Transaktionen stehen Büroimmobilien 2023 mit einem Anteil von rund 47 % am gesamten Transaktionsvolumen wieder der Spitze der Assetklassen. Das Büro-Transaktionsvolumen stieg um 21 % auf 1,3 Mrd. Euro und löste damit erstmals seit 2019 die Assetklasse Wohnen an der ersten Stelle ab. Wien hat seine Rolle als Zentrum der Büroimmobilien-Aktivitäten mit 84 % des Transaktionsvolumens weiter gefestigt. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Handelsimmobilien, deren Volumen um 68 % gestiegen ist. Dieser Anstieg ist jedoch teilweise auf den Sondereffekt aus dem Verkauf des Kika-/Leiner-Portfolios zurückzuführen.

Wohnimmobilien: Herausforderungen und Bereinigungen

Nach drei starken Jahren ging das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien 2023 auf rund 456 Mio. Euro zurück (2022: über 1,6 Mrd. Euro). Der Anteil am Gesamtvolumen lag 2023 bei 16 %, nach 41 % im Jahr 2022. Spitzenreiter blieb Wien mit einem Marktanteil von rund 63 % und einem Volumen von 290 Mio. Euro. *„Die Zinswende hat den Fokus von sogenannten Forward-Deals, also Transaktionen von Immobilien vor Fertigstellung, hin zu Bestandsimmobilien verlagert“*, erklärt Georg Kretschmer, Teamleiter Capital Markets Investment von OTTO Immobilien.

Logistik und Industrie: Gleichmäßige Verteilung und Zukunftschancen

Trotz eines deutlichen Rückgangs von 58 % gegenüber dem Vorjahr bleibt das Interesse an Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 267 Mio. Euro bestehen, wobei eine gleichmäßigere Verteilung über die Bundesländer zu beobachten ist. Die aktuell große Projektpipeline könnte heuer zu einem Anstieg auf ein Volumen von über 500 Mio. Euro führen, prognostizieren die OTTO-Experten, sofern Abstriche bei den ursprünglichen Preiserwartungen in Kauf genommen werden. *„Die gut gefüllte Pipeline für 2024 lässt auf ein wiedererstarkendes Interesse und mögliche Volumensteigerungen in diesem Segment hoffen“*, sagt Christoph Lukaschek, Leiter Investment bei OTTO Immobilien.

Investorenlandschaft und Renditeerwartungen

Trotz der allgemeinen Marktherausforderungen bleibt die Investorenlandschaft in Österreich robust. Nationale Akteure hatten 2023 einen Anteil von 91 % am gesamten Transaktionsvolumen, lediglich 9 % der Investoren kamen aus dem europäischen Ausland. Die Dominanz inländischer Investoren unterstreicht das Vertrauen in den Heimmarkt und die Bereitschaft, in ein stabiles und sicheres Umfeld zu investieren.

Die Anhebung des Leitzinses in der Eurozone hat sich deutlich auf die Immobilienrenditen ausgewirkt. Die Spitzenrenditen für Büroobjekte in den Wiener Core-Lagen liegen aktuell bei etwa 5,00 % bis 5,50 %, für gute Bestandsobjekte werden Renditen ab 6,50 % erreicht. Bei Logistikkimmobilien liegen die Bruttoanfangsrenditen mit 5,50 % bis 5,75 % rund 50 Basispunkte über den Büroimmobilien. Handelsimmobilien in High Street-Lagen bieten Renditen von etwa 4,20 %. *„Diese Anpassung der Renditeerwartungen zieht sich durch alle Assetklassen. Wir erwarten, dass diese Entwicklung das Investitionsverhalten 2024 beeinflussen wird“*, so Christoph Lukaschek.

Ausblick für 2024

Für das Jahr 2024 prognostiziert OTTO Immobilien ein leicht steigendes Investitionsvolumen, getrieben durch eine Anpassung der Verkaufspreise und eine leichte Entspannung der Zinserwartungen. Dies deutet auf eine weitere Stabilisierung des Marktes hin, wobei insbesondere Büro- und Wohnimmobilien als attraktive Investitionsziele im Fokus stehen. *„Derzeit wartet viel Kapital auf den richtigen Investitionszeitpunkt. Wir blicken optimistisch in das Jahr 2024, gestützt auf die Anzeichen einer Markterholung und die Anpassungsfähigkeit der Investorinnen und Investoren“*, sagt Eugen Otto abschließend.

Ausführliche Informationen im vollständigen Investment-Marktbericht von OTTO Immobilien:

<https://epaper.otto.at/view/324522389/>

Anlage: Grafiken (Credit: OTTO Immobilien)

Grafik 1: Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2023 (Wohnen, Büro, Handel und Logistik);
*Bildunterschrift: **Dynamik im Transaktionsvolumen:** OTTO-Marktbericht zeigt eine Verschiebung der Investitionspräferenzen, mit einem Rückgang in den Segmenten Wohnen und Logistik, während Büro- und Handelsimmobilien Zuwächse verzeichnen.*

Grafik 2: Entwicklung der Spitzenrenditen

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit mehr als 65 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner.

www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi-Kolarik
Presse und Kommunikation

Otto Immobilien GmbH
Riemergasse 8, 1010 Wien
M +43 660 3211107
i.fueredi@otto.at
www.otto.at